97-84096-26

Lesenberg, C. Ch.

Prospect über realcredit- und darlehnsgeschäfte

Rostock i/M.

1884

97-84096-26
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD

308
Z Lesenberg, C Ch.
Box 303 Prospect über realcredit- und darlehnsgeschäfte, von C. Ch. Lesenberg ... Rostock i/M., Eigenthum des verfassers, 1884.
14 p. 21½cm.

ONLY ED.

RESTRICTIONS ON USE: *Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.*

TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 10:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 5/23/97 INITIALS: TLM

TRACKING # : 24151

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

308
Z
Box 303

Prospect

über

Realcredit- und Darlehnsgeschäfte

von

C. Ch. Lesenberg, Bankgeschäft.
Rostock i/M.

Den geehrten Behörden, Instituten und einem capitalsuchenden Publicum zur gefl. Beachtung bestens empfohlen.

Rostock i/M.
Eigenthum des Verfassers.
1884.

Prospect

über

Realcredit- und Darlehnsgeschäfte

von

C. Ch. Lesenberg, Bankgeschäft.
Rostock i/M.

Den geehrten Behörden, Instituten und einem capitalsuchenden Publicum zur gefl. Beachtung bestens empfohlen.

Rostock i/M.
Eigenthum des Verfassers.
1884.

Richthofen collection

Alle Rechte vorbehalten.

Druck von Adler's Erben.

M.C. Dec. 15, 1930. / AES

Inhalt.

I. Vorwort.

II. Hypothekengeschäfte.

III. Bedingungen, unter denen Hypothekendarlehne, Anlehen etc. gewährt zu werden pflegen, für:

- A. Städtische Grundstücke.
- B. Ländliche Grundstücke.
- C. Industrielle Etablissements.
- D. Städte, Kreise, Communen etc.

IV. Credite und anderweitige Geschäfte.

V. Schluss.

I. Vorwort.

Nachstehender Prospect hat in der Hauptsache den Zweck, dem capitalsuchenden Publicum eine möglichst übersichtliche Anleitung zu geben, für den Fall es in die Lage kommen sollte, Real- oder andere Credite zu beanspruchen, seinen Hypothekenstand zu verändern oder irgendwelche andere Finanzirungen vorzunehmen. Meine weitverzweigten Verbindungen mit allen finanziellen Hilfsquellen des In- und Auslandes setzen mich in den Stand, jedes wirklich solide, auf gesunder Basis fundirte Creditgeschäft zur Ausführung bringen zu können. Meine Thätigkeit erstreckt sich auf folgende Zweige:

1. Betreibung des regulären Bankgeschäfts, An- und Verkauf von Effecten, Einlösung von Coupons, Incassos von Wechseln etc.
2. Beschaffung von Hypothekencapitalien jeder Höhe auf Häuser und Güter zu den coulantesten Bedingungen.
3. Vermittlung von Anleihen für grössere industrielle Etablissements, Aufnahme von Prioritätsanleihen, Credite gegen Bürgschaften.
4. Beschaffung resp. Convertirung von Anlehen für Kreise, Städte, Communen, Deichverbände, eingetragene Genossenschaften etc.
5. Finanzirungen anderweitiger Unternehmungen.
6. An- und Verkauf von Gütern, Wäldern etc.

Es ist heutzutage schwer, für derartige Geschäfte gleich die richtige Quelle zu finden, zumal auch dieses Gebiet von einer nicht geringen Anzahl zweifelhafter Existenzen besetzt ist. Es soll daher dieses Werkchen den Weg zeigen, wohin man sich in dieser Branche mit vollem Vertrauen wenden kann. Das Publicum darf überzeugt sein, dass ich die gewissenhafteste Behandlung jedem mir gewordenen Auftrage zu Theil werden lasse. Mein langjähriges Bestehen am hiesigen Platze, wie meine reichen Erfahrungen bieten hierfür die besten Bürgschaften.

Die zu berechnenden Provisionssätze sind mässig und im Allgemeinen so normirt, wie solche von den Aeltesten der Berliner Kaufmannschaft für diese Geschäfte festgesetzt sind. Ich pflege vor Abschluss eines jeden Geschäftes meine Provision zu vereinbaren, wodurch jeder später event. entstehenden Streitigkeit vorgebeugt wird.

Es liegt in der Natur der Sache, wenn in Nachstehendem der Hypothekenbranche die meiste Aufmerksamkeit gewidmet ist.

II. Hypothekengeschäfte.

Es ist mir daran gelegen nachzuweisen, dass es für den Grundbesitzer vortheilhafter ist, seine Privathypotheken möglichst durch Bankhypotheken (Instituts- oder Cassengelder) zu ersetzen, und dass er hierbei, namentlich bei grösseren Geschäften, gut thut, sich einer sachverständigen Vermittlung zu bedienen. Abgesehen davon, dass Privathypotheken meistens theurer zu sein pflegen, haben dieselben noch die Unbequemlichkeit im Gefolge, dass sie in den seltensten Fällen unkündbare sind. Grundbesitzer sind daher permanent einer Kündigung des quaest. Capitals ausgesetzt, und dies kann besonders in den Fällen, wo es weiter zurückstehende Posten betrifft, zu ernsten Unbequemlichkeiten führen. Darlehne, von privater Seite gegeben, sind immer mit persönlichen Interessen verbunden, während Banken, Institute etc. Darlehnsgeschäfte nur vom rein sachlichen Standpunkte aus betrachten. Es kann daher sicher nicht hoch genug angeschlagen werden, dass, wenn man Bankhypotheken besitzt, man ausser der Annehmlichkeit, nur mit einem Gläubiger zu thun zu haben, auf alle Fälle in kritischen Zeiten bei prompter Zinszahlung einer Kündigung nicht ausgesetzt ist. Ebenso hat der Besitzer den Vortheil, dass bei einer solchen Umwandlung der Privatcapitalien in Bankgelder zugleich das Grundbuchblatt in Ordnung gebracht wird, indem alle event. noch vorhandene ungültige Posten (veraltete Eintragungen), Altentheile oder andere längst regulirte Lasten etc. zur Löschung gebracht werden müssen.

Hypothekendarlehne werden bewilligt mit und ohne Amortisation. Was Hypotheken mit einfacher Verzinsung bedeuten, ist bekannt, daher erwähne ich nur Einiges über Amortisationsdarlehne:

Wenn Hypotheken mit Amortisation (Jahresrenten oder Annuitäten) gewährt werden, so geschieht dies derart, dass der Capitalnehmer neben den vereinbarten Zinsen noch einen weiteren Procentsatz zu zahlen hat. Je höher oder geringer dieser normirt ist, um so schneller oder langsamer verringert sich das Stammcapital. Diese Amortisationsdarlehne sind seitens der Banken unkündbare, so lange der Schuldner seinen Verpflichtungen nachkommt, der Werth des Pfandobjectes sich nicht wesentlich verändert, auch keine freiwillige oder executive Veräusserung eintritt, und wenn bei gestatteter Besitzveränderung der neue Inhaber zu keinen Bedenken Anlass giebt. Dem Capitalnehmer dagegen ist eine Kündigung in der Regel gestattet; auch steht ihm jederzeit das Recht zu, einen schnelleren Amortisationsmodus zu verlangen, sowie neben der Tilgungsquote anderweitige Abschlagszahlungen zu leisten.

Um ein möglichst anschauliches Bild hiervon zu geben, lasse ich die Amortisation eines Capitals de ℳ 1000 bei $1/2$ % in 56 Jahren folgen; es ist daraus der Amortisationsbetrag selbst, wie die allmälige Amortisation des Capitals ersichtlich:

Amortisations-Scala

de ℳ 1000 Darlehn bei $^1/_2$ % pro anno.

Jahre.	Amortisations-Betrag.		Capital-Rest.		Jahre.	Amortisations-Betrag.		Capital-Rest.	
	ℳ	₰	ℳ	₰		ℳ	₰	ℳ	₰
Nach Ablauf von					Nach Ablauf von				
1 Jahr	5	—	995	—	29 Jahren	264	90	735	10
2 Jahren	10	20	989	80	30 „	280	50	719	50
3 „	15	60	984	40	31 „	296	70	703	30
4 „	21	20	978	80	32 „	313	55	686	45
5 „	27	05	972	95	33 „	331	10	668	90
6 „	33	15	966	85	34 „	349	35	650	65
7 „	39	50	960	50	35 „	368	30	631	70
8 „	46	10	953	90	36 „	388	05	611	95
9 „	52	95	947	05	37 „	408	55	591	45
10 „	60	05	939	95	38 „	429	90	570	10
11 „	67	45	932	55	39 „	452	10	547	90
12 „	75	15	924	85	40 „	475	20	524	80
13 „	83	15	916	85	41 „	499	20	500	80
14 „	91	50	908	50	42 „	524	15	475	85
15 „	100	15	899	85	43 „	550	10	449	90
16 „	109	15	890	85	44 „	577	10	422	90
17 „	118	50	881	50	45 „	605	20	394	80
18 „	128	25	871	75	46 „	634	40	365	60
19 „	138	40	861	60	47 „	664	80	335	20
20 „	148	95	851	05	48 „	696	40	303	60
21 „	159	90	840	10	49 „	729	25	270	75
22 „	171	30	828	70	50 „	763	40	236	60
23 „	183	15	816	85	51 „	798	95	201	05
24 „	195	50	804	50	52 „	835	90	164	10
25 „	208	30	791	70	53 „	874	35	125	65
26 „	221	65	778	35	54 „	914	30	85	70
27 „	235	50	764	50	55 „	955	85	44	15
28 „	249	90	750	10	56 „	1000	—	0	0

Zum besseren Verständniss führe ich ein Beispiel vor Augen:

Ein Gutsbesitzer, der sich an mich behufs Convertirung seiner Hypotheken wandte, hatte auf seiner Besitzung schon seit Jahren folgende Hypotheken:

1. ℳ 80 000 zu $4^1/_2$ % — ℳ 3600
2. „ 80 000 „ 5 % — „ 4000
3. „ 40 000 „ $5^1/_2$ % = „ 2200

} jährliche Zinsen,

zahlte daher an Zinsen jährlich ohne Amortisation für ein Capital von zusammen ℳ 200 000 ℳ 9800. Derselbe erhielt durch mich ein einziges unkündbares Amortisationsdarlehn in Höhe von ℳ 200 000 zu 5 % incl. Amortisation in 56 Jahren, zahlte jetzt an jährlichen Zinsen ℳ 10 000, also nur ℳ 200 mehr als früher und erhält dafür seine Besitzung in 56 Jahren schuldenfrei. Der Zinssatz von 5 % setzt sich wie folgt zusammen:

$4^1/_2$ % Zinsen und $^1/_2$ % Amortisation.

Nun hat der Capitalnehmer, weil die Zinsen von $4^1/_2$ % selbstverständlich für ihn nicht in Anrechnung gebracht werden können, da er sein Capital so wie so verzinsen muss, an Zinsen jährlich $^1/_2$ % mehr = ℳ 1000 zu entrichten. In 56 Jahren 56 × 1000 = ℳ 56 000, wogegen durch die Zinseszinsen der Amortisation ℳ 200 000 getilgt werden. Mithin sind durch die Amortisation ℳ 144 000 gespart worden. Jeder, welcher sich dies Exempel noch nicht gemacht haben sollte, wird daher bald die Vortheile begreifen, welche ihm durch die Aufnahme einer solchen Hypothek erwachsen. Die Vortheile sind eben beiderseitig, sowohl für die geldhergebende Gesellschaft, als für den Nehmer. Für die Gesellschaft darum, weil sie derartige Operationen geschäftlich betreibt, und für den Nehmer, weil er schwerlich im Stande sein wird, sein Geld mit solcher Genauigkeit mit Zins auf Zinseszinsen anzulegen wie ein Institut.

Bei Beschaffung einer Hypothek sind für die Beurtheilung der Sicherheit derselben jeder Anfrage beizufügen:

1. Ein klarer übersichtlicher Bericht über die persönlichen Verhältnisse, über die Höhe der gewünschten Summe und die näheren Bedingungen, sowie über die Lage,

Beschaffenheit, Grösse und den Werth des quaest. Eigenthums. Zur Beantwortung der verschiedenen Fragen steht ein Fragebogen zur Verfügung.

2. Auszug aus dem Grundbuche.
3. Erwerbsdocument (Kaufcontract, Erbrecess).
4. Auszüge aus der Gebäudesteuer- und Grundsteuermutterrolle.
5. Genaue Beschreibung der zu verpfändenden Besitzungen nebst Nachweis über den Werth derselben durch eine Werth-, gerichtliche oder landschaftliche Taxe.
6. Versicherungspolizen über Gebäude, Inventar und Hagel.
7. Bei städtischen Grundstücken sind die Miethserträge beizufügen.

Sollte der Antragsteller nicht alle Papiere bei der Hand haben, so sind immer die vorhandenen einzusenden, damit Zeitverlust vermieden wird. Das Fehlende kann nachgeliefert werden.

III. Bedingungen,

unter denen Hypothekendarlehne, Anlehen etc. gewährt zu werden pflegen.

Hierbei muss ich vorausschicken, dass die nachfolgenden Bedingungen nicht stricte auf alle Anträge angewendet werden können, da dieselben je nach Lage, Ort, Charakter der Beleihung etc. natürlich verschieden sind, jedoch werden sie für das capitalsuchende Publicum immerhin die genügenden Anhaltspunkte bieten.

A. Städtische Grundstücke in guter Lage mit nachgewiesenem guten Miethsertrage

ohne Amortisation $4^1/_2$, $4^3/_4$ und 5 %,
mit Amortisation von 5 % an.

Principien der Beleihung:

a) Beliehen wird fast nur zur ersten Stelle und müssen, sofern das betreffende Grundstück schon belastet ist,

entweder die Vorhypotheken mit der aufzunehmenden Summe abgestossen oder, sofern die bewilligte Summe hierzu nicht reichen sollte, derselben vor den ferneren Hypotheken die Priorität eingeräumt werden

b) Gegeben wird bis zum $10-12^1/_2$fachen Betrage des Gebäudesteuer-Nutzungswerthes oder
c) bis zur Hälfte des Werthes, nachzuweisen durch eine Werth- oder gerichtliche Taxe, oder
d) bis $^3/_4$ der Feuerversicherung in den Städten, in denen die Zwangsversicherung zu Gunsten der städtischen Feuer-Societät eingeführt ist.

B. Ländliche Besitzungen, Rittergüter, Herrschaften etc.

ohne Amortisation $4^1/_4$, $4^1/_2$—5 %,
mit Amortisation

$4^3/_4$ %	incl. Amortisation	in	60	Jahren.
5 %	„	„	56	„
$5^1/_4$ %	„	„	47	„
$5^1/_2$ %	„	„	41	„
6 %	„	„	30	„
$6^1/_2$ %	„	„	26	„
7 %	„	„	23	„
$7^1/_2$ %	„	„	20	„
8 %	„	„	18	„
$8^1/_2$ %	„	„	$16^1/_2$	„
9 %	„	„	15	„
$9^1/_2$ %	„	„	$13^1/_2$	„
10 %	„	„	12	„

Diesen Berechnungen liegt der Zinssatz von $4^1/_2$ % zu Grunde.

Principien der Beleihung:

a) Auch hier gilt das bei den städtischen Grundstücken Gesagte, indem meistens erste Stelle im Grundbuche beansprucht wird. Eine Ausnahme machen hier nur solche Pfandobjecte, welche mit landschaftlichen Pfandbriefen belastet sind, hinter welchen noch Darlehne bewilligt werden können.

b) Beliehen wird bis zum 45fachen Grundsteuerreinertrage zuzüglich des 10fachen Betrages des Gebäudesteuer-Nutzungswerthes oder der Hälfte der Feuercasse der Gebäude oder

c) bis zu $^4/_5$ einer von der Landschaft angefertigten landschaftlichen Taxe oder

d) bis $^2/_3$ einer anderen Werth- oder gerichtlichen Taxe.

Anmerkung: Bei bedeutenden Geschäften hat es sich als zweckmässig herausgestellt, dass das zu beleihende Object durch eigene Vertrauensbeamte der Banken oder Institute speciell an Ort und Stelle besichtigt und taxirt wird. Die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen und wird zu diesem Behufe von demselben ein Kostenvorschuss eingefordert. Ueber die Verwendung des geleisteten Betrages wird späterhin genaue Abrechnung ertheilt und der event. nicht verbrauchte Theil zurückerstattet.

Bei fast jedem Hypothekengeschäft ist es der Fall, dass nach erfolgter positiver Bewilligung der gewünschten Hypothek die noch auf dem quaest. Grundstücke ruhenden Hypotheken zur Zahlung gekündigt werden müssen und erst im Fälligkeitstermine abgestossen werden können. Sollte nun hierbei das bewilligte Hypothekencapital die Summe der Vorhypotheken übersteigen und der Antragsteller das überschiessende Capital benöthigen, so sind die Institute gern bereit, diese Summe nach geschehener Eintragung vorweg zu zahlen, indem sie mit Regulirung des andern Geschäftes bis zur Fälligkeit desselben warten.

C. Industrielle Etablissements.

Die Principien und Bedingungen der Beleihung derartiger Etablissements sind mit denen der städtischen Grundstücke ziemlich identisch. In Frage können nur grössere Werke mit sicherer Rentabilität kommen. Hierbei wird verlangt, dass dem betreffenden Geldgeber auch die Mobiliareinrichtung wie Maschinen etc. mitverpfändet werden müssen. Da bei diesen Objecten die Gebäude einer weit stärkeren Abnutzung unterworfen zu sein pflegen, so wird möglichst eine schnelle Amortisation des Capitals beansprucht. Ebenso wird auch hier häufig eine Besichtigung und Taxirung des Anwesens durch geeignete Sachverständige nothwendig und gilt bezüglich der Kosten das in obiger Anmerkung Gesagte.

Grösseren industriellen Instituten, welche ihr Creditbedürfniss in Form einer Prioritätsanleihe, die durch Auslosung amortisirt wird, zu decken wünschen, stehe ich auch zu diesem Behufe gern zu Diensten. Bei Gesellschaften, welche ausser der hypothekarischen Sicherheit noch andere Sicherheiten, wie zweifellos sichere Bürgen, solidarische Haftbarkeit ihrer Actionäre oder Commanditisten etc., bieten können, kann die erforderliche Beleihungsgrenze ganz wesentlich erhöht werden. Ich mache hierauf ganz besonders aufmerksam mit dem Bemerken, dass letztere event. Sicherheitsstellung durch Bürgschaft etc. natürlich auch auf alle anderweitigen Geschäfte Anwendung finden kann.

D. Kreise, Städte, Communen, Deichverbände, eingetragene Genossenschaften, welche eine Anleihe zu machen oder eine schon bestehende zu convertiren wünschen, können je nach Massgabe der betreffenden Verhältnisse über jede Summe disponiren. Meistens genügt schon die einfache Verpfändung der Steuerkraft, worüber ein rechtsgültiges Document ausgestellt werden muss, versehen mit dem Vermerk einer Genehmigung der Kgl. Regierung. Die Bedingungen für solche Anleihen sind die äusserst günstigsten, und empfehle ich mich den verehrlichen Behörden, Vorständen etc. bei vorkommenden Gelegenheiten ganz besonders. Ich werde es mir speciell angelegen sein lassen, die Regulirung der geschätzten Ordres zur vollsten Zufriedenheit zum Austrag zu bringen. Die Form der Amortisation ist auch bei solchen Anlehen die beliebteste.

IV. Credite und anderweitige Geschäfte.

Dass von mir alle diejenigen Geschäfte, welche unmittelbar mit dem Bankgeschäfte zusammenhängen, effectuirt werden, wie An- und Verkauf von Effecten, Einlösung von Coupons, Incassos von Wechseln, Controle der verloosbaren Effecten, Auskunftsertheilung etc., ist bereits am Anfange dieses gesagt. Ich bitte, mich event. recht oft auch mit diesen Aufträgen zu versehen; dieselben erfahren prompte Erledigung bei billigster Provisionsberechnung.

Finanzirungen älterer und neuerer Unternehmungen resp. Umwandlung in Actiengesellschaften, Bau von Eisen- und anderen Bahnen etc. fallen ebenfalls in das Ressort meiner Thätigkeit. Für An- und Verkauf von Gütern und Wäldern stehen mir genügende Verbindungen zu Gebote Um namentlich in letzteren Fächern mit Erfolg thätig sein zu können, muss ich meine Herren Committenten dringend bitten, mich stets auf das Genaueste sowohl über das zu verkaufende Object selbst, sowie über die näheren Verhältnisse zu informiren, wenn ein practischer Erfolg erzielt werden soll. Bei Waldverkäufen bemerke ich, dass möglichst die Bestände aus gutem alten schlagbaren Holze sein müssen.

V. Schluss.

Indem ich mir für Vorstehendes eine freundliche Aufnahme und Auffassung erbeten haben möchte, will ich hiermit schliessen. Wie bereits erwähnt, arbeite ich in obigen Fächern schon viele Jahre, und geht mein Bestreben dahin, durch mein Geschäft ein Institut zu schaffen, an welches sich jeder Capitalsuchende mit Zuversicht wenden kann.

War ich bisher bestrebt gewesen, meinen Auftraggebern mit grosser Offenheit entgegenzukommen, so darf ich für die Folge auch sicher sein, von meinen Geschäftsfreunden bei meinem Unternehmen unterstützt zu werden. Ich versichere hiermit nochmals, dass ich jede realisirbare Ordre mit aller Sorgfalt prüfen und sachgemäss Zug um Zug zu erledigen bemüht sein werde. Ich bitte daher um freundliches Wohlwollen, wie Empfehlung bei Freunden und Bekannten.

Hochachtungsvoll

C. Ch. Lesenberg.

Telegramm-Adresse: **Consul Lesenberg. Rostock** (Mecklenburg).

Druck von Adler's Erben.

MSH 24151

END OF TITLE